



Bebauungsplan "Teiländerung und Erweiterung Hangen-Weisheimer-Straße"

in der Ortsgemeinde Eppelsheim
Kreis Alzey-Worms

Textliche Festsetzungen

(inklusive gestalterische Festsetzungen gemäß § 88 LBauO)



Januar 2024





Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die im Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB offen gelegen hat bzw. die Behörden beteiligt wurden und Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates Eppelsheim war, übereinstimmt.

Auftraggeber

Ortsgemeinde Eppelsheim
Zwerchgasse 17
55234 Eppelsheim

Eppelsheim,

den

Frau Ute Klenk-Kaufmann
- Ortsbürgermeisterin -

Bearbeiter

igr GmbH
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im Januar 2024

Verfahren/Beschlüsse:

Annahme Vorentwurf:	13.09.2022
Annahme Entwurf:	11.09.2023
Satzungsbeschluss:	



I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

I.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 und § 4 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA 1 und WA 2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Bereich **WA (Allgemeines Wohngebiet)** richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (wie z. B. Kindergarten).

Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO, wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, werden nicht zugelassen.

I.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Dabei werden für die Gebiete WA 1 und WA 2 eine GRZ mit 0,4 und eine GFZ mit 0,8 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren durch Festsetzungen zur Firsthöhe bzw. maximale Höhe baulicher Anlagen gesteuert.

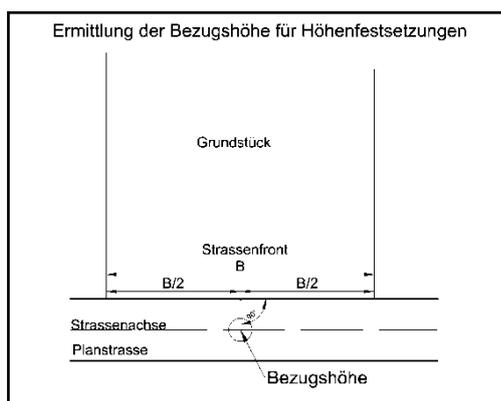
Gemäß § 9 Abs. 3 wird für die Hauptgebäude in den Gebieten WA 1 und WA 2 die maximale Höhe baulicher Anlagen wie folgt festgelegt:

- | | | |
|------------------------|---------|---------|
| - Hauptgebäude (WA 1): | maximal | 9,50 m |
| - Hauptgebäude (WA 2): | maximal | 10,50 m |

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.



Als Bezugshöhe ist immer die Straßenachse der das Grundstück erschließenden Straße (Bezugsstraße), gemessen senkrecht zur Mitte der gemeinsamen Grenze von Bezugsstraße und Grundstück. Die Bezugsstraße ist in den Baugebietsbezeichnungen durch eine entsprechende Buchstabenergänzung definiert (siehe Skizze). Für die Höhe der Geländeoberfläche gemäß § 2 (6) LBauO gilt die Straßenoberkante (Straßenachse in der Mitte des Grundstückes gemessen (Bezugshöhe)). Dies gilt auch für alle Nebenanlagen, Garagen und Carports. Es gilt die Planungsendhöhe. Bei der Gemeinde kann ein Höhenplan mit den Planungsendhöhen eingesehen werden. Die Höhe der Baustraße liegt etwa 3 cm unter der Endausbauhöhe!



Folgende Festsetzungen gelten in den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplanes:

	WA 1	WA 2
GRZ	0,4	0,4
GFZ	0,8	0,8
Zahl der Vollgeschosse	II	II
Maximale Anzahl der Wohnungen	2 Wohnungen	2 Wohnungen
Firsthöhe $F_{h_{max}}$, maximale Höhe baulicher Anlagen	9,50 m	10,50 m

I.2 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

In den Plangebieten WA 1 und WA 2 ist die offene Bauweise festgesetzt.

Im Gebiet WA 1 und WA 2 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.



Folgende Bauweise ist im Bebauungsplan zulässig:

	Bauweise	Haustypen
WA 1 und WA 2	offene	Einzel- und Doppelhäuser

I.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt.

I.4 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken ist freigestellt.

I.5 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14, § 21a und § 23 BauNVO)

In den Gebieten WA 1 bis WA 2 sind oberirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (bauliche Anlagen gemäß § 2 LBauO sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen, wie z. B. Müllsammelboxen, Teppichklopfstangen, Gartenhäuser, Geräteschuppen, Terrassen, Schwimmbäder, Briefkastenanlagen etc.), Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dabei müssen sie jedoch einen Mindestabstand von mindestens 5,0 m von der hinteren Grundstücksgrenze einhalten. Bei Eckgrundstücken gilt als hintere Grundstücksgrenze die vom Haupteingang parallel dahinterliegende Grundstücksgrenze.

Unterirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

I.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 20 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Es werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist ein landwirtschaftlicher Weg bzw. Zufahrt zu Erschließungsanlagen.



I.7 Anzahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für die Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird die Anzahl der Wohneinheiten/Wohnungen pro Gebäude auf zwei begrenzt.

I.8 Mindestgröße der Grundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für die Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird eine Mindestgröße der Grundstücke von 300 m² festgesetzt. Das gilt nicht für Gemeinschaftsflächen (z. B. Gemeinschaftsstellplätze).

I.9 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien
(§ 9 Abs. 23b BauGB)

Im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei der Errichtung von Gebäuden (Hauptgebäude, bauliche Nebenanlagen, Garagen und Carports) auf mindestens 60 % der Solarinstallations-Eignungsflächen im Sinne des Landessolargesetzes Rheinland-Pfalz vom 20.09.2021 eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren.

Die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage auf Dachflächen kann ersatzweise - ganz oder anteilig - auch durch Installation von Photovoltaikanlagen auf sonstigen zur Solarnutzung geeigneten Außenflächen eines Gebäudes (z. B. Fassaden) oder durch Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dach- oder sonstigen Außenfläche eines Gebäudes erfüllt werden.

Eine Kombination mit Dachbegrünung ist zulässig und wird ausdrücklich empfohlen.



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

II.1 Dächer

II.1.1 Dachform und -materialien

Die Dächer der Hauptgebäude und Garagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Flachdächer auszuführen.

II.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung bei den Hauptgebäuden ist für die Wohngebiete WA 1 und WA 2 im Plangebiet auf 20° bis 45° sowie Flachdächer mit 0° bis 4° festgesetzt.

Carports, Garagen und Nebengebäude sind mit Dachneigungen von 30° bis 50° und Flachdach (0° bis 10° Dachneigung) zulässig.

II.1.3 Dachbegrünung

Alle Hauptgebäude sowie Nebenanlagen von mehr als 20 m³ umbauten Raum sind auf dem Dach extensiv mit Pflanzen der Pflanzliste F zu begrünen (mindestens acht Pflanzen pro m²) und dauerhaft durch den Eigentümer des Gebäudes zu erhalten. Die Dicke der Pflanzschicht muss mindestens 10 cm betragen und ist mindestens mit einer Gras-Kraut-Begrünung (Extensivbegrünung) oder als Intensivbegrünung anzulegen. Eine Kombination mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist zulässig und wird ausdrücklich empfohlen.

II.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen in allen Baugebieten sollen nur auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Stellplätze, Eingangswege befestigt werden. Zur Befestigung sind versickerungsfähige Materialien (z. B. kleinteilige Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster und -ziegel oder wassergebundene Decken und Schotterrasen) zulässig. Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig.

Freiflächen im Bereich privater Baugrundstücke sind - außer im Traufbereich der Gebäude bis maximal 0,5 m Breite sowie der Zufahrten, Terrassen und Wege - unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen anorganischen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.



II.3 Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen

Wegen der topografischen Lage des Baugebietes sind teilweise beidseitig der Planstraße Böschungen auf privaten Grundstücksflächen erforderlich. Diese sind zu dulden und in die Gestaltung der Freianlagen einzubeziehen. Ebenfalls sind Mastfundamente für die Straßenbeleuchtung und Schilder im privaten Grundstück zu dulden. § 126 BauGB gilt entsprechend.

II.4 Antennen und Werbeanlagen

Antennen:

Für jedes Gebäude ist nur eine Außenantenne und zwei Satellitenanlagen als Sammelanlage zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 6 LBauO). Dabei ist eine Verschattung der Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu vermeiden.

II.5 Private Stellplätze

Es wird auf die Stellplatz-Satzung (Satzung der Ortsgemeinde Eppelsheim über Stellplätze für Kraftfahrzeuge) der Gemeinde Eppelsheim vom 06.04.1999 hingewiesen.



III. Landespflegerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf den betroffenen Baugrundstücken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

III.1 Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

III.1.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

III.1.1.1 Bepflanzungen im Straßenraum
(s. a. M2 Umweltbericht)

Innerhalb der Planstraßen sind im Straßenraum mindestens 20 Straßenbäume (StU 12 cm bis 16 cm, 3 x v., Artenliste A) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind an die Grundstückszufahrten abzustimmen. Die Pflanzbeete sind als Bienenweide anzulegen (Saatgutmischung Veitshöchheimer Bienenweide) und dauerhaft zu erhalten.

III.1.1.2 Anlage von öffentlichen Grünflächen
(s. a. M3 Umweltbericht)

Fläche Nr. 1

Auf Fläche Nr. 1 ist durch Ansaat geeigneter Pflanzen eine trockene Hochstaudenflur zu entwickeln.

- Ansäen von 4g/m² der Saatmischung "RSM-Regio; Regiosaatgut UG 9 - Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland Typ Magerrasen basisch, 70/30 % (Kräuter/Grasarten)
- Eine Pflegemahd pro Jahr, pro Mahd 50 % der Fläche; Heumahd; Mahd frühestens ab dem 01.06.; Umbruchverbot; Verbot von Düngung und Pestizideinsatz
- Pflanzung und Erhalt von mindestens drei Bäumen (StU 12 cm bis 16 cm, 3 x v.) aus der Artenliste B angrenzend an Parkplatz und Straße

Fläche Nr. 2

Auf Fläche Nr.2 ist neben der Nutzung als Regenrückhaltebecken (RRB) eine Magerwiese mit Einzelbäumen sowie eine Feuchtwiese im Bereich des RRB anzulegen:

- Initialansaat von Arten feuchter Standorte (RSM-Regio, Ursprungsgebiet 9, Feuchtwiese) im Bereich des RRB auf mindestens 10 m²
- Initialansaat von Arten magerer Standorte (RSM-Regio, Ursprungsgebiet 9, Magerrasen) außerhalb des Bereiches des RRB auf mindestens 10 m²
- bis 2-schürige Mahd; Heumahd; 1. Mahd frühestens 01.06.; 2. Mahd frühestens zwei Monate nach der 1. Mahd; Umbruchverbot; Verbot von Düngung und Pestizideinsatz
- Pflanzung und Erhalt von sieben Obstbäumen (StU 12 cm bis 16 cm, 3 x v.) der Artenliste B



Fläche Nr. 3

Auf Fläche Nr. 3 ist durch Ansaat geeigneter Pflanzen eine trockene Hochstaudenflur zu entwickeln.

- Ansäen von 1g/m² der Saatmischung "RSM-Regio; Regiosaatgut UG 9 - Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland Typ Feldrain und Saum, 90/10 % (Kräuter/Grasarten)
- Eine Pflegemahd alle zwei bis drei Jahre, pro Mahd 50 % der Fläche; Heumahd; Mahd frühestens ab dem 01.06.; Umbruchverbot; Verbot von Düngung und Pestizideinsatz
- Pflanzung und Erhalt von mindestens drei Bäumen (StU 12 cm bis 16 cm, 3 x v.) aus der Artenliste B

Fläche Nr. 4

Auf Fläche Nr. 4 sind Gehölze zu entwickeln.

- Pflanzung und Erhalt von mindestens sechs Bäumen (StU 12 cm bis 16 cm, 3 x v.) der Artenliste B
- Pflanzung und dauerhafte Unterhaltung von mindestens 24 Sträuchern (mindestens 3 x v., 60 cm bis 80 cm Höhe) der Artenliste C

Fläche Nr. 5

Auf Fläche Nr. 5 ist neben der Nutzung als RRB eine Feuchtwiese mit Einzelbäumen zu entwickeln.

- Initialansaat von Arten feuchter Standorte (RSM-Regio, Ursprungsgebiet 9, Feuchtwiese)
- bis 2-schürige Mahd; Heumahd; 1. Mahd frühestens 01.06.; 2. Mahd frühestens zwei Monate nach der 1. Mahd; Umbruchverbot; Verbot von Düngung und Pestizideinsatz
- Pflanzung und dauerhafte Unterhaltung von drei Bäumen (StU 12 cm bis 16 cm, 3 x v.) der Artenliste B

Fläche Nr. E1 (externe Ausgleichsfläche)

Der abgetragene Oberboden aus dem Plangebiet im Bereich der mit Hartgras bewachsenen Bereichen ist zurzeit der Samenreife (Ende Juni bis Juli) wenige Zentimeter tief abzuschleppen und flach auf der externen Maßnahmenfläche in der Gemarkung Eppelsheim, Flur 15, FlstNr. 77, gemeindeeigene Fläche, parallel der bestehenden Wege bis ca. 5 m Breite gleicher Flächengröße auszubringen (Ansalbung von *Sclerochloa dura*). Bodenabtrag, Ausbringung und Pflege sollte durch Fachpersonal begleitet werden.

Auf der nicht durch das Hartgras bepflanzen restlichen Fläche ist eine Wiesenfläche mit Saatgut "RSM-Regio; Regiosaatgut UG 9 - Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland Typ Feldrain und Saum, 90/10 % (Kräuter/Grasarten) mit einer Ansaatmenge von 1 g/m² anzulegen. Die Einsaat sollte bis spätestens Ende April erfolgt sein.

Ausgleichsmaßnahmen aus dem Ökokonto

Es werden aus dem Ökokonto der Gemeinde Eppelsheim 5 492 m² abgebucht. Dabei handelt es sich um folgende Flächen in der Gemarkung Eppelsheim:



- Flur 15, FlstNr. 22, 23, 25, 26, 27 (Dauergrünland "Am Kalkofen") mit der KSP-Kennung: OEK-1345478517872 (383 m²).
- Flur 15, FlstNr. 28, 54 (Streuobstwiese "In der Silz") mit der KSP-Kennung: OEK-1345478517845 (5 109 m²)

III.1.1.3 Sonstige Maßnahmen - Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist auf ein notwendiges Maß zu reduzieren und durch Beachtung der folgenden Maßnahmen so zu gestalten, dass die Wirkung auf Tiere minimiert wird:

- Verwendung von Einrichtungen, welche eine Abstrahlung von Licht nach oben verhindern
- Verwendung von Leuchten, die eine Streuung des Lichtes minimieren
- Verwendung von warmweißen Lampen bis maximal 3000 K (LEDs ohne Blauanteile oder Natriumdampflampen)
- möglichst niedrige Anbringung der Lichtquellen
- Verwendung einer UV- und blaulichtfreie Beleuchtung

Weitere Hinweise zur Beleuchtung:

Es wird empfohlen, die Gebäudebeleuchtung (Strahler) auf den Boden auszurichten und zum Dimmen/Abschalten von zeitweise ungenutzten Lichtquellen eine entsprechende Technik (z. B. Bewegungsmelder etc.) zu verbauen die gleichzeitig auch Energie einspart.

III.2 Maßnahmen auf privaten Flächen

III.2.1 Schutz des Mutterbodens

(§ 202 BauGB, s. a. V2 Umweltbericht)

Die im Zuge der Baumaßnahme entstehenden Verdichtungen des anstehenden Bodens durch die Bau-tätigkeiten ist nach Abschluss der Bauarbeiten zu beseitigen.

Der Oberbodenabtrag ist auf das technisch absolut erforderliche Maß zu reduzieren. Mutterbodenaus-hub ist auf Mieten zu lagern und mit geeigneten Mitteln vor Austrocknung und Erosion zu schützen. Er ist auf Flächen, welche für Grünanlagen vorgesehen sind, im Plangebiet möglichst vollständig wieder aufzubringen (§ 202 BauGB).

III.2.2 Begrünung der privaten Grundstücke

(s. a. M1 Umweltbericht)

Die Privatgrundstücke sind mit jeweils einem Baum der Artenliste B zu bepflanzen. Bei Bepflanzung der Vorgärten entlang der Erschließungsstraßen und Fußwege sind ausschließlich Bäume 2. Ordnung zu verwenden und mindestens 50 % der Artenliste B zu entnehmen.



Des Weiteren sind mindestens 5 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Bei der Auswahl der Sträucher ist ein Anteil von mindestens 50 % der Artenliste D zu entnehmen.

Die sonstigen Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

Hinweis:

Es ist ausreichend Abstand zu den Anschlussleitungen einzuhalten.

Schotterflächen oder ähnliches anorganisches Material zu Gestaltung von Freiflächen ist unzulässig (s. a. II.2).

III.2.3 Bodenbeläge

Die Zuwegungen und Stellplätze sind nur mit versickerungsfähigen Belägen (z. B. Drainpflaster, breitfugig verlegtes Pflaster, wassergebundene Decke, Hydroflor-Pflaster, Betongrasplatten) zu befestigen (§ 9 Abs. 4 und 11 BauGB in Verbindung mit LBauO) und so anzulegen, dass das Oberflächenwasser versickern kann.

Die Lagerung und Einsatz von Materialien aus wassergefährdenden Stoffen sind unzulässig.



IV. Sonstige Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

IV.1 Baugrund

Im Untergrund des Baugeländes stehen gemäß Geologischem Landesamt oberflächennah Kalksteine des Tertiärs an. Die Kalksteine stehen in Wechsellagerung mit Mergel- und Tonmergel-Horizonten. Diese Böden weisen für eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in der Regel eine ausreichende Tragfähigkeit auf. Die Kalksteinbänke können von Verkarstung betroffen sein. In diesem grundsätzlichen Sinne kann eine Gefährdung durch Geländesenkungen und Erdfälle ohne ortsbezogene Untersuchungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Mergel- und Tonmergel reagieren auf wechselnde Wassergehalte (z. B. bei Austrocknung) schrumpf- und quellempfindlich.

Das Plangebiet liegt nach neueren Untersuchungen in einem vermuteten Rutschgebiet. Aufgrund dieser Gegebenheiten wird empfohlen, Neubauten grundsätzlich mit einer ausgesteiften Gründung und in setzungsunempfindlicher Bauweise zu planen. Die tatsächlichen Gründungsaufwendungen sind vom Baugrundgutachter auf der Basis einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung auszuarbeiten. Von der Planung von Versickerungsanlagen ohne Prüfung durch einen Baugrundsachverständigen wird abgeraten. Generell weisen wir auf den Flyer "Sicher Bauen in Rheinhessen", online abrufbar unter: <https://www.1gbarlp.de/service/lgb-downloadsingenieurgeologie.html> hin. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z. B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Bei Baugrunduntersuchungen sollte besonders die Rutschungsgefährdung und der Grundwasserspiegel untersucht werden.

Bei der Wiederverwendung von Erdreich wird auf die Ersatzbaustoffverordnung verwiesen.

IV.2 Untergrundverhältnisse

Es werden orientierende Baugrunduntersuchungen empfohlen. Es wird auf die DIN 4020 verwiesen, es sollte insbesondere auf Rutschungsgefährdung untersucht werden.

IV.3 Hinweise zu Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden

Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdet ist oder der Wassergefährdungsklasse I entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen sind der Einzelfallprüfung vorbehalten.

Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesonde stellt eine Gewässerbenutzung dar, für die eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Alzey-Worms einzuholen ist.



IV.4 Hinweise zur Verlegung von Versorgungsleitungen

Alle Versorgungsleitungen in Neubaugebieten, insbesondere die für Strom und Telekommunikation (Telefon, Kabelfernsehen, etc.), sind als Erdverkabelung zu verlegen.

IV.5 Hinweis zur bauzeitlichen Grundwasserbehandlung

Wenn bei der Errichtung von Gebäuden ein Eingriff ins Grundwasser erfolgt, handelt es sich um den Tatbestand der Gewässerbenutzung, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Alzey-Worms, einzuholen ist.

IV.6 Hinweise zu Altablagerungen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen

Im Baugebiet sind keine Altablagerungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten jedoch neue Kenntnisse während der Baumaßnahmen auftauchen oder sich ergeben, ist gemäß § 5 Abs. 1 LBodSchG die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd in Mainz unverzüglich darüber zu informieren (Tel. +49 631/2397-0).

Aufgrund der Vornutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche/Weinbau sind Belastungen im Untergrund möglich. Das Bodengutachten konnte hierzu keine Auffälligkeiten entdecken, doch ist die Untersuchungsdichte nicht so groß, dass für jedes Baugrundstück Ergebnisse vorliegen. Sollten Nahrungsmittel angebaut werden, wird empfohlen, den Boden auf Schadstoffe prüfen zu lassen.

IV.7 Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege gemäß Denkmalschutz und -pflegegesetz

Bei Erd- und Bauarbeiten innerhalb des Baugebietes ist Folgendes zu beachten und entsprechend auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S. 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die GDKE Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Punkte 1 bis 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.



Es wird auf bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (z. B. Grenzsteine) hingewiesen, die ebenfalls zu schützen sind.

Aus dem Areal sind bislang keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt; ein Vorhandensein kann aber deswegen nicht ausgeschlossen werden. Vielmehr handelt es sich um eine archäologische Verdachtsfläche, weil die 2005 aufwändig ausgegrabene keltische Siedlung im Bereich unmittelbar südlich sich durchaus in Teilen noch bis hier erstrecken könnte. Die damals nördlichste entdeckte keltische Siedlungsgrube lag im Keltenweg 9. Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung von der GDKE wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei das Verursacherprinzip gemäß Denkmalschutzgesetz RLP § 21 zum Tragen käme. Daher ist eine vorherige geomagnetische Voruntersuchung sehr zu empfehlen. Damit die GDKE die Möglichkeit zur Überprüfung hat, ist der Beginn der Erdarbeiten bei der Landesarchäologie vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen: GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de.

IV.8 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Es wird auf die Beachtung der DIN 18920 hingewiesen.

IV.9 Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung auf privaten Flächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 2 (1) LWG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll das auf den versiegelten Flächen (z. B. Zufahrten, Zuewegen, Terrassen, Dächern u. ä.) anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zurückgehalten werden. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 50 l/m² versiegelter Grundfläche betragen. Es sollte eine Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgen. Bei technischen Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wobei zwischen Versickerungsanlage und höchstem Grundwasserstand ein Abstand von mindestens 1,0 m eingehalten werden sollte.

Durch eine extensive Dachbegrünung kann sich das auf den Dächern anfallende Oberflächenwasser nochmals um bis zu 20 % reduzieren.

Drainageleitungen dürfen nicht an bestehende Schmutz- bzw. Regenwasserleitungen angeschlossen werden. Es wird empfohlen auf Drainagen zu verzichten und die Keller wasserdicht auszuführen.



Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Wegeflächen aus dem öffentlichen als auch dem privaten Bereich sollte zurückgehalten und möglichst versickert werden, sofern keine Altlasten o. ä. diesem entgegenstehen. Sollte eine Versickerung nachweislich nicht möglich sein, ist eine gedrosselte Einleitung in ein Fließgewässer (direkt oder über eine Regenwasserkanalisation) vorzunehmen. Die Zwischenschaltung von Zisternen wird empfohlen. Nur die breitflächige Versickerung über flache Mulden kann als erlaubnisfrei angesehen werden. Für die gezielte Versickerung (tiefe Mulden und Becken, Rigolen, Schächte etc.) sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Entsprechende Antragsunterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der zuständigen Wasserbehörde einzureichen. Es wird darauf hingewiesen, dass Abflussverschärfungen gemäß dem § 28 LWG zu erwarten sind, die zeit- und ortsnah durch eine geeignete Maßnahme ausgeglichen werden müssen. Dieser zu erbringende Ausgleich, in der Regel für ein 20-jährliches Ereignis, kann auch durch eine ausreichende Bemessung der Versickerungsanlage oder Rückhaltebecken erfolgen.

Bei der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden. Es sind sämtliche Regenwasserleitungen im Gebäude mit der Aufschrift/Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen. Bei der Installation sind die DIN 1988, 1986 und 2001 zu beachten. Die Regenwassernutzungsanlagen müssen beim Gesundheitsamt angezeigt werden (Trinkwasserverordnung seit 01.01.2003).

Für die gezielte Versickerung (Mulden-Rigolen, Rigolen, Schächte etc.) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der Kreisverwaltung Alzey-Worms zu beantragen ist. Es ist ein Abstand von mindestens 1,0 m zwischen der Sohle der Versickerungsanlagen und dem mittleren, höchsten Grundwasserstand einzuhalten. Niederschlagswasser von Straßen, Wegen und Hofflächen darf nur über die belebte Bodenzone versickert werden. Der Zweckverband Abwasserentsorgung Rheinhessen (ZAR) ist für dieses Niederschlagswasser nicht beseitigungspflichtig.

IV.10 Hinweise zu möglichen Radonbelastungen

Aufgrund der natürlichen Radonbelastungen in Böden wird empfohlen, die tatsächliche Radonbelastung auf den Baugrundstücken messen zu lassen, um gegebenenfalls bei der Errichtung von Wohngebäuden Maßnahmen ergreifen zu können, die Radonkonzentration in Gebäuden niedrig zu halten. Weitere Informationen hierzu können bei der Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht in Mainz, Tel. +49 6131/6033-1263 oder im Internet (<https://ifu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/>) eingeholt werden.

Es wird auf das Strahlenschutzgesetz Kapitel 2 ab § 121 hingewiesen.



IV.11 Hinweise zum Brandschutz

Es wird auf die anerkannten technischen Regeln von Brandschutz hingewiesen (DVGW-Regelwerk).

1. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Die Vorgaben aus dem DVGW Arbeitsblatt W 405 (A) vom Februar 2008 sind einzuhalten.
2. Die Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks ist zu beachten.
3. Bei der Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen sind das Arbeitsblatt W 400-1 vom Februar 2015 und die folgenden Punkte zu berücksichtigen:
 - Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind und so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
 - Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.
 - Die Entnahmestelle der Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
 - Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Hinweis: Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z. B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

4. Die Löschwasserversorgung ist für eine Dauer von mindestens zwei Stunden zu bemessen.
5. Bei der o. g. erforderlichen Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.
6. Die Hälfte der vorgenannten Löschwassermenge kann auch aus anderen Löschwasserentnahmestellen entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von maximal 300 m von den jeweiligen Objekten liegen. Diese Umkreisregelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg.
7. Es sind ausreichend und große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Der § 7 der Landesbauordnung (LBauO) vom 24.11.1998 ist zu beachten. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die aktuell gültige "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" anzuwenden.
8. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen.
9. Entlang einer geschlossenen Bebauung müssen mindestens alle 50 m Bewegungsflächen vorhanden sein. Bei einer durchgängig vorhandenen Straßenbreite ab 6 m sind die Bewegungsflächen nicht erforderlich. Vorhandene Einfahrten zu Grundstücken können für diese Bewegungsflächen genutzt werden, wenn sie ausreichend groß sind. Wasserentnahmestellen sollten sich unmittelbar an diesen Bewegungsflächen im öffentlichen Verkehrsraum befinden.
10. Im Rahmen des Verfahrens wird auf die Einhaltung der Feuerwehrverordnung (FwVO) hingewiesen. Insbesondere muss der Einklang der geplanten Maßnahmen mit den vorhandenen Einrichtungen und Ausstattungen der betroffenen Feuerwehr beachtet werden.
11. Hinweis: Wenn sich durch neue bauliche Gegebenheiten eine höhere Risikoklasse ergibt, ist der Mindestbedarf an Fahrzeugen und Sonderausrüstung entsprechend der Anlage 2 der FwVO anzupassen.



IV.12 Hinweise zum Druckwasser

Im gesamten Gebiet ist bei Hochwassersituation außerhalb des Plangebietes mit Druckwasser im Plangebiet zu rechnen. Es wird deshalb empfohlen, bei der Errichtung von Kellern diese wasserdicht auszuführen.

IV.13 Empfehlungen/Anregungen zu baulichen Maßnahmen, die den Klimaschutz dienen

Dach- und Fassadenbegrünung:

Es wird empfohlen, eine Dachbegrünung und eine Begrünung von Fassaden vorzunehmen. Eine Dachbegrünung ist bis 45° Dachneigung möglich. Die Substratdicke sollte dabei mindestens 10 cm betragen. Es werden aber größere Substratdicken empfohlen.

Fassaden mit einer Flächengröße über 200 m² sind durch Fassadenbegrünungen zu gliedern, sofern sie einen Anteil von weniger als 10 % an Öffnungen aufweisen (hierzu zählen z. B. Fenster, Tore, Lüftungsöffnungen). Es sind entsprechende Kletter- und Rankgerüste, Spanndrähte usw. vorzusehen. Die hierfür bautechnisch erforderlichen Vorkehrungen sind bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen. Es sind Pflanzen gemäß Pflanzenliste F zu verwenden.

Albedo (Rückstrahlung):

Es wird empfohlen, helle Dacheindeckungen und helle Fassadengestaltungen, die der Sonne direkt ausgesetzt sind, zu verwenden, um das Aufheizen des Daches zu minimieren.

E-Mobilität:

Es wird empfohlen, innerhalb des Baugebietes in öffentlichen Verkehrsflächen, attraktive Fahrradabstellanlagen mit Lademöglichkeiten für E-Bikes sowie Lademöglichkeiten für Autos vorzusehen und die technischen Voraussetzungen hierfür zu schaffen.

Begrünung:

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern wirken sich positiv auf das Kleinklima aus. Vor allem in heißen Sommern bieten sie Schatten und reduzieren durch die Verdunstungskälte Temperaturspitzen. Schatten von Bäumen können sich jedoch negativ auf Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen auswirken, was bei der Anpflanzung beachtet werden sollte. Alternativ können bei PV-Modulen auf Technik zurückgegriffen werden, die auch bei Schatten effektiv Strom erzeugen.

Bauweise

Doppelhausbebauung sollte der Einzelhausbebauung aus energetischen Gründen vorgezogen werden.



IV.14 Hinweise zur Wasserversorgung

Der Ruhedruck im Baugebiet beträgt ca. 3 bar. Im Einzelfall, je nach Höhe der Wasserentnahme sollte bei größerem Druckbedarf eine Prüfung erfolgen und ist gegebenenfalls ein Druckerhöhungsanlage einzubauen. Das ist mit dem Wasserwerk Zweckverband Seebachgebiet in Osthofen abzustimmen.

IV.15 Hinweise bei Starkregenereignissen

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Starkregenereignissen wild abfließendes Oberflächenwasser oberflächlich abfließen kann. Entsprechend sind bei den Wohngebäuden technische Vorkehrungen zu treffen, dass Oberflächenwasser nicht in die Gebäude eindringen kann. Es wird auch auf die Starkregenkarte im Anhang zur Begründung hingewiesen. Weitere Informationen können unter folgenden Adressen des Landes Rheinland-Pfalz abgerufen werden:

<https://lfu.rlp.de/de/startseite/2021/starkregenkarten/>
<https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/177064/>

IV.16 Hinweise zum Artenschutz

- Die Eingriffsregelung gemäß §§ 13 - 17 BNatSchG gilt im privaten und kommunalen Bereich bei der Entfernung von Gehölzen und Bäumen auch im Bebauungsgebiet. Geplante Entfernungen von Gehölzen und Bäumen sind der Unteren Naturschutzbehörde zur Beurteilung vorzulegen.
- Am 16.10.2015 trat für Rheinland-Pfalz das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 und damit auch der in Ergänzung zu § 44 Abs. 5 und § 54 Abs. 7 BNatSchG stehende § 24 Nestschutz in Kraft.

Beide Rechtsgrundlagen sind insofern zu beachten. Dies gilt auch bei Vorhaben, die keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen, wie gegebenenfalls Abrissmaßnahmen von Gebäuden.

Insbesondere ist aber gemäß § 24 Abs. 3 vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, die bauliche Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

Der Abriss der Gebäude ist zur Vermeidung von Bauverzögerungen bei der Baufeldfreimachung in den Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar zu legen.



ANHANG 1

PFLANZLISTEN

Artenliste A

Klimaangepasste Straßenbaumliste der Kreisverwaltung Alzey-Worms

Bäume I. Ordnung:

Spitzahorn	(<i>Acer platanoides</i> 'Emerald Qu.', 'Globosum', 'Olmsted')
Schmalblättrige Esche	(<i>Fraxinus angustifolia</i>)
Zerreiche	(<i>Quercus cerris</i>)
Ungarische Eiche	(<i>Quercus frainetto</i>)
Schmalkronige Silberlinde	(<i>Tilia tomentosa</i> 'Szeleste')

Bäume II. Ordnung:

Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Burgen Ahorn	(<i>Acer monspessulanum</i>)
schneeballblättriger Ahorn	(<i>Acer opalus</i>)
Italienische Erle	(<i>Alnus cordata</i>)
Spaeths Erle	(<i>Alnus x spaethii</i>)
Baum-Felsenbirne	(<i>Amelanchier arborea</i>)
schmalkronige Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i> 'Fasti-giata', 'Frans Fon.', 'Lucas')
Hopfenbuche	(<i>Ostrya carpinifolia</i>)



Artenliste B

Klimaangepasste Anlagenbaumliste der Kreisverwaltung Alzey-Worms

Bäume I. Ordnung:

Walnuss	(<i>Juglans regia</i>)
Ahornblättrige Platane	(<i>Platanus x hybrida</i>)
Winterlinden Sorten divers.	(<i>Tilia cordata</i> 'Erecta', 'Greenspire', 'Roelvo')
Mandschurische Linde	(<i>Tilia mandshurica</i>)
Silber Linde	(<i>Tilia tomentosa</i>)
Ulmus-Hybriden	('New Horizon', 'Columella', 'Lobel', 'Rebona', 'Regal')

Bäume II. Ordnung:

Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Burgen Ahorn	(<i>Acer monspessulanum</i>)
schneeballblättriger Ahorn	(<i>Acer opalus</i>)
Roter Feldahorn	(<i>Acer x zoechense</i>)
Rotblühende Rosskastanie	(<i>Aesculus x carnea</i>)
Grau-Erle	(<i>Alnus incana</i>)
südlicher Zürgelbaum	(<i>Celtis australis</i>)
Kornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>)
Manna Esche	(<i>Fraxinus ornus</i> 'Mecsek', 'Obelisk', 'Rotterdam')
Rispiger Blasenbaum	(<i>Koelreuteria paniculata</i>)
Apfelbäume	(<i>Malus spec.</i>)
Weißer Maulbeerbaum	(<i>Morus alba</i>)
Hopfenbuche	(<i>Ostrya carpinifolia</i>)
Persische Eiche	(<i>Quercus macranthera</i>)
echte Mehlbeere	(<i>Sorbus aria</i> 'Magnifica')
Badische Mehlbeere	(<i>Sorbus badensis</i>)
Speierling	(<i>Sorbus domestica</i>)
Breitblättrige Mehlbeere	(<i>Sorbus latifolia</i>)
Thüringische Mehlbeere	(<i>Sorbus thuringiaca</i>)
Winterlinde	(<i>Tilia cordata</i> 'Rancho')



Artenliste C

Trockenresistente Sträucher

Deutsche Mispel	<i>(Mespilus germanica)</i>
Echter Kreuzdorn	<i>(Rhamnus cathartica L.)</i>
Ginster	<i>(Genista spec.)</i>
Glanzmispel	<i>(Stranvaesia davidiana)</i>
Hasel	<i>(Corylus spec.)</i>
Holunder	<i>(Sambucus spec.)</i>
Holzapfel	<i>(Malus sylvestris spec.)</i>
Kornelkirsche	<i>(Cornus mas spec.)</i>
Liguster	<i>(Ligustrum vulgare)</i>
Ölweide	<i>(Elaeagnus)</i>
Sanddorn	<i>(Hippophae rhamnoides spec.)</i>
Schlehe	<i>(Prunus spinosa)</i>
Schmetterlingsflieder	<i>(Buddleja alternifolia)</i>
Sommerflieder	<i>(Buddleja davidii)</i>
Tamariske	<i>(Tamarix)</i>
Wolliger Schneeball	<i>(Viburnum lantana L. spec.)</i>



Artenliste D

Trockene Hochstaudenflur/Trockenresistente Stauden

Alpen-Aster	<i>(Aster alpinus)</i>
Bartblume	<i>(Caryopteris x clandonensis)</i>
Blauer Stauden-Lein	<i>(Linum perenne)</i>
Duftnessel	<i>(Agastache mexicana)</i>
Echte Katzenminze	<i>(Nepeta cataria)</i>
Echte Lavendel	<i>(Lavandula angustifolia)</i>
Echter Gamander	<i>(Teucrium chamaedrys hort)</i>
Echter Quendel	<i>(Thymus pulegioides)</i>
Echter Thymian	<i>(Thymus vulgaris)</i>
Einheimische Königskerze	<i>(Verbascum spec.)</i>
Fiederschnittige Blauraute	<i>(Perovskia abrotanoides)</i>
Flockenblumen	<i>(Centaurea)</i>
Gelbe Skabiose	<i>(Scabiosa ochroleuca spec.)</i>
Gemeine Nachtkerze	<i>(Oenothera biennis)</i>
Gewöhnliche Schafgarbe	<i>(Achillea millefolium)</i>
Goldgarbe	<i>(Achillea filipendulina)</i>
Großer Ehrenpreis	<i>(Veronica teucrium)</i>
Kaukasus-Storchschnabel	<i>(Geranium renardii)</i>
Kleine Bergminze	<i>(Calamintha nepeta)</i>
Ludwigs-Beifuß	<i>(Artemisia ludoviciana)</i>
Malven	<i>(Malva)</i>
Mannstreu	<i>(Eryngium spec.)</i>
Oregano	<i>(Origanum vulgare spec.)</i>
Pontische Beifuß	<i>(Artemisia pontica)</i>
Prachtkerze	<i>(Gaura lindheimeri)</i>
Purpur-Fetthenne	<i>(Sedum telephium)</i>
Rainfarn	<i>(Tanacetum vulgare)</i>
Römische Kamille	<i>(Chamaemelum nobile)</i>
Rosmarin	<i>(Rosmarinus officinalis)</i>
Rote Witwenblume	<i>(Knautia macedonica)</i>
Roter Sonnenhut	<i>(Echinacea purpurea)</i>
Schwarze Königskerze	<i>(Verbascum nigrum)</i>
Seidenhaar-Königskerze	<i>(Verbascum bombyciferum)</i>
Steinquendel	<i>(Calamintha)</i>
Steppensalbei	<i>(Salvia nepeta)</i>
Teppichsedum	<i>(Sedum spurium)</i>
Violette Königskerze	<i>(Verbascum phoeniceum)</i>
Wiesen-Storchschnabel	<i>(Geranium pratense)</i>
Ysop	<i>(Hyssopus officinalis)</i>
Zypressen-Wolfsmilch	<i>(Euphorbia cyparissias)</i>



Artenliste E

Trockenresistente Gräser

Atlasschwengel	<i>(Festuca mairei)</i>
Gartensandrohr	<i>(Calamagrostis X acutiflora)</i>
Goldbartgras	<i>(Sorghastrum nutans)</i>
Hohes Haarschotengras	<i>(Bouteloua curtipendula)</i>
Prärie-Bartgras	<i>(Schizachyrium scoparium)</i>
Rutenhirse	<i>(Panicum virgatum)</i>
Silberährengras	<i>(Achnatherum calamagrostis)</i>
Tautropfengras	<i>(Sporobolus heterolepis)</i>
Moskitogras	<i>(Bouteloua gracilis)</i>
Blaues Schillergras	<i>(Koeleria glauca)</i>
Zartes Federgras	<i>(Stipa tenuissima)</i>
Schaf-Schwengel	<i>(Festuca ovina)</i>
Flausch-Federgras	<i>(Stipa pennata)</i>
Blau-Schwengel	<i>(Festuca cinerea)</i>



Artenliste F, Dach und Fassadenbegrünung

Dachbegrünung (Empfehlung Kreisverwaltung Alzey-Worms, Alzey)

Gemeine Ochsenzunge	(<i>Anchusa officinalis</i>)
Färberkamille	(<i>Anthemis tinctoria</i>)
Gewöhnliche Akelei	(<i>Aquilegia vulgaris</i>)
Gewöhnlicher Natternkopf	(<i>Echium vulgare</i>)
Feld-Mannstreu	(<i>Eryngium campestre</i>)
Blutroter Storchschnabel	(<i>Geranium sanguineum</i>)
Polsterschleierkraut	(<i>Gypsophila repens</i>)
Kleines Habichtskraut	(<i>Hieracium pilosella</i>)
Berg-Sandglöckchen	(<i>Jasione montana</i>)
Dorniger Hauhechel	(<i>Ononis spinosa</i>)
Echter Dost	(<i>Origanum vulgare</i>)
Gewöhnliche Küchenschelle	(<i>Pulsatilla vulgaris</i>)
Rispen- Steinbrech	(<i>Saxifraga paniculata</i>)
Scharfer Mauerpfeffer	(<i>Sedum acre</i>)
Weißer Mauerpfeffer	(<i>Sedum album</i>)
Felsen-Fetthenne	(<i>Sedum reflexum</i>)
Große Fetthenne	(<i>Sedum telephium</i>)
Gewöhnliche Hauswurz	(<i>Sempervivum tectorum</i>)
Frühblühender Thymian	(<i>Thymus praecox</i>)
Sand Thymian	(<i>Thymus serpyllum</i>)

Fassadenbegrünung (Empfehlung Kreisverwaltung Alzey-Worms, Alzey)

Wilder Wein	(<i>Parthenocissus quinquefolia</i>)
-------------	--



Hinweise

Das Gehölzpflanzgut (Sträucher und Bäume I. und II. Ordnung) muss gebietseigen sein und dem Vorkommensgebiet Nr. 4 "Westdeutsches Bergland mit Oberrheingraben" entstammen. Die für die einzelnen Baumarten hierbei gültigen forstlichen Herkunftsgebiete innerhalb des Vorkommensgebietes Nr. 4 sind zu beachten und der nachfolgenden Liste zu entnehmen:

- | | | |
|-----------------|---------------------------------|---|
| - Spitzahorn | (<i>Acer platanoides</i>) | West- und Süddeutsches Bergland sowie Alpen und Alpenvorland
(forstliche Kennziffer 800.04) |
| - Bergahorn | (<i>Acer pseudoplatanus</i>) | Westdeutsches Bergland, kolline und montane Stufe
(forstliche Kennziffer 801.03/04) |
| - Schwarzerle | (<i>Alnus glutinosa</i>) | Oberrheingraben und Westdeutsches Bergland
(forstliche Kennziffer 802.04/05) |
| - Hängebirke | (<i>Betula pendula</i>) | West- und Süddeutsches Bergland sowie Alpen und Alpenvorland
(forstliche Kennziffer 804.04) |
| - Hainbuche | (<i>Carpinus betulus</i>) | West- und Süddeutsches Bergland sowie Alpen und Alpenvorland
(forstliche Kennziffer 806.04) |
| - Buche | (<i>Fagus sylvatica</i>) | Oberrheingraben und Rheinisches und Saarpfälzer Bergland
(forstliche Kennziffer 810,16 + 810,08) |
| - Gemeine Esche | (<i>Fraxinus excelsior</i>) | Oberrheingraben und Westdeutsches Bergland
(forstliche Kennziffer 811.5 + 811.4) |
| - Vogel-Kirsche | (<i>Prunus avium</i>) | West- und Süddeutsches Bergland sowie Alpen und Alpenvorland
(forstliche Kennziffer 814.04) |
| - Stieleiche | (<i>Quercus robur</i>) | Oberrheingraben und Westdeutsches Bergland
(forstliche Kennziffer 817,07 + 817.06) |
| - Trauben-Eiche | (<i>Quercus petraea</i>) | Oberrheingraben und Rheinisches und Saarpfälzer Bergland
(forstliche Kennziffer 818.09 + 818.06) |
| - Robinie | (<i>Robinia pseudoacacia</i>) | Bundesgebiet, ohne Norddeutsches Tiefland
(forstliche Kennziffer 819.02) |
| - Winterlinde | (<i>Tilia cordata</i>) | Oberrheingraben und Westdeutsches Bergland
(forstliche Kennziffer 823.05 + 823.04) |
| - Sommerlinde | (<i>Tilia platyphyllos</i>) | West- und Süddeutsches Bergland sowie Alpen und Alpenvorland
(forstliche Kennziffer 824.04) |



Für den Kreis Alzey-Worms werden folgende Hochstamm-Obstsorten empfohlen:

Apfelsorten:

- Baumanns Renette
- Bittenfelder Sämling
- Blenheimer Goldrenette
- Bohnapfel
- Boikenapfel
- Börtlinger Weinapfel
- Boskoop
- Brettacher Gewürzapfel
- Champagnerrenette
- Charlamowsky
- Croncels
- Danziger Kant
- Dülmer Rasenapfel
- Engelsberger
- Erbachhofer Mostapfel
- Geflammter Kardinal
- Geheimrat Oldenburg
- Gehrers Rambour
- Gelber Edelapfel
- Gewürzluikenapfel
- Goldparmäne
- Grahams Jubiläumsapfel
- Graue Französische Renette
- Gravensteiner
- Hauxapfel
- Jakob Fischer
- Jakob Lebel
- Josef Musch
- Kaiser Alexander
- Kaiser Wilhelm
- Kardinal Bea
- Landsberger Renette
- Linsenhofer Renette
- Luxemburger Renette
- Minister von Hammerstein
- Ontario
- Prinz Albrecht von Preußen
- Purpurroter Cousinot
- Rheinischer Krummstiel
- Ribstone Pepping
- Roter Bellefleur
- Rote Sternrenette
- Roter Eiserapfel
- Roter Trierer Weinapfel
- Schafnase



- Signe Tillisch
- Weißer Klarapfel
- Wiltshire
- Winterrambour
- Winterstettiner
- Wöbers Rambour
- Zuccalmaglio

Birnensorten:

- Alexander Lukas
- Bayerische Weinbirne
- Bosc`s Flaschenbirne
- Conference
- Frühe von Trevoux
- Gräfin von Paris
- Gute Graue
- Köstliche von Charneux
- Metzter Bratbirne
- Palmischbirne
- Schweizer Wasserbirne
- Williams Christbirne

Pflaumen- und Zwetschgensorten:

- Brühler Frühzwetschge
- Eierpflaume (Wasserlatschen)
- Hauszwetschge
- Mirabelle von Nancy
- Odiner Reneclaude
- Opal
- Valjevka

Kirschsorten:

- Benjaminler
- Büttners Rote Knorpelkirsche
- Dollenseppler
- Esslinger Schecken
- Frühe Rote Meckenheimer
- Geisepitter
- Große Prinzessinkirsche
- Große Schwarze Knorpelkirsche
- Hedelfinger Riesenkirsche
- Kassius Frühe Herzkirsche
- Paulis
- Schneiders Späte Knorpelkirsche
- Teickners Schwarze Herzkirsche
- Köröser Weichsel (Sauerkirsche)



Als Saat- und Pflanzgut ist ausschließlich zertifiziertes Saatgut des Produktionsraumes 6 "Südwest-deutsches Berg- und Hügelland", Ursprungsgebiet 9 "Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland" zu verwenden (regionales Saat- und Pflanzgut mit Herkunftsnachweis).

Nach § 44 Nr. 1a und Nr. 2a Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen genau definierte Abstände zu benachbarten Grundstücken eingehalten werden. Wenn landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen, gelten folgende Grenzabstände:

- bei Bäumen 1. Ordnung: 6,00 m
- bei Bäumen 2. Ordnung: 4,00 m
- bei Sträuchern: 2,00 m
- bei Hecken über 2,00 m Höhe: einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 1,50 m (z. B.: Hecke mit 5,00 m Höhe -> die Mehrhöhe ist 3,00 m und somit müssen 3,00 m zu 1,50 m addiert werden, also: 1,50 m + 3,00 m = 4,50 m)
- allgemein: 1,50 m + Mehrhöhe = Grenzabstand

Das Nachbarrecht gilt gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 Nachbarrecht Rheinland-Pfalz nur in gegenseitigem privatrechtlichem Verhältnis und gilt nicht für öffentliche Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Ulmen- und Weißdornarten sollten aus Gründen des Pflanzenschutzes zurzeit nur bedingt oder überhaupt nicht Verwendung finden. Bei Ulmen ist auf Arten zurückzugreifen, die für die Ulmenkrankheit weniger anfällig sind.

Pflanzliste basierend auf "Klimabaumliste KV Alzey-Worms"; Kreisverwaltung Alzey-Worms - Untere Naturschutzbehörde



Anhang 2 Verschiedene Hinweise für Bauherren (ohne Festsetzungscharakter)

Landessolargesetz (2021):

§ 3 Nr.5:

...Solarinstallations-Eignungsflächen sind zusammenhängende Teilflächen einer Dachfläche, die für die Errichtung einer Solaranlage geeignet sowie bei Dächern mit einer Neigung bis zu 10 Grad mindestens 20 m² und bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 10 Grad mindestens 10 m² groß sind. Sie sind nicht durch unvermeidbare Aufbauten oder technische Anlagen einschließlich der Zugangswege und notwendiger Flächen zur Wartung und Instandhaltung der Anlagen belegt. Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 10 Grad in der Orientierung Ostnordost bis Westnordwest zählen nicht zu den Solarinstallations-Eignungsflächen. Weitere Anforderungen an die Solarinstallations-Eignungsflächen können gemäß § 7 Nr. 1 festgelegt werden.

Hinweise zur Ausführung von Dachbegrünungen (SENSTADT 2010, SIEKER 2022)

Einer der wichtigsten Punkte, die bei der Dachbegrünung zu beachten ist, ist die langfristige Dichtigkeit des Daches gegen drückendes Wasser.

Vor dem Bau einer Dachbegrünung ist unbedingt die Statik des Daches zu prüfen, auf dem die Dachbegrünung gebaut werden soll.

"Statische Anforderungen bewegen sich zwischen 50 kg und 170 kg für extensive Begrünungen. Für Dachgärten sind die Werte nach oben hin offen, allerdings sind 200 kg/m² bis 300 kg/m² als Mittelwerte für Dachgärten üblich. Das im Substrat gespeicherte Niederschlagswasser ist ein wesentlicher Gewichtsfaktor der Begrünungen. Über der Dachkonstruktion ist eine wurzelfeste Bahn aufzutragen. Ein Ablauf ist pro 200 m² bis 300 m² einzuplanen. Eine Bewässerungsanlage ist bei Intensivbegrünung/Dachgärten erforderlich. Bei extensiven Begrünungen ist die Bewässerungsmöglichkeit hilfreich, wenn einsehbare Dachflächen aus optischen Gründen bewässert werden sollen bzw. zur Kleinklima-verbesserung in den Sommermonaten."

Empfehlungen für Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen gibt eine Richtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V. (FLL [1995]) bzw. der Dachgärtnerverband.